PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Sherbrooke

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : Printemps 2016

Faits saillants

- Selon les prévisions[1], les mises en chantier d'habitations se stabiliseront à un niveau inférieur en 2016 et en 2017, puisque la demande recule légèrement et que les constructeurs guident les acheteurs vers les stocks de logements neufs.
- Grâce aux récents gains d'emplois, les ventes Centris® de logements existants devraient augmenter au cours des deux prochaines années, mais le marché de la revente restera favorable aux acheteurs.
- Bien qu'ils soient élevés par rapport aux données historiques, les taux d'inoccupation des appartements locatifs demeureront stables en 2016 et en 2017, car la croissance de l'offre et de la demande diminuent à un rythme comparable.
- Les facteurs économiques et démographiques fondamentaux favoriseront la stabilité du marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel.

Figure 1

Source : SCHL (P) : Prévision

1 Les prévisions contenues dans le présent rapport sont fondées sur les données disponibles en date du 29 avril 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 La construction résidentielle se stabilisera en 2016 et 2017
3 Le marché de la revente sera favorable aux acheteurs en dépit de l'augmentation des ventes de logements
4 Les taux d'inoccupation des appartements locatifs resteront stables
5 Les perspectives économiques soutiennent la demande de logements
6 Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017
7 Tendances en bref
7 Risques associés aux prévisions
9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

La construction résidentielle se stabilisera en 2016 et 2017

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke, la demande de logements neufs sera soutenue pendant l'horizon prévisionnel par une croissance modeste de l'emploi et de la population, combinée à de faibles taux d'intérêt hypothécaires. Toutefois, après avoir affiché un rebond à 1 367 unités en 2015 (+21 %), les mises en chantier devraient baisser en 2016 pour s'établir entre 1 100 et 1 200, puis se maintenir à un niveau semblable en 2017 – entre 1 125 et 1 275 (figure 1).

Du côté des maisons individuelles, la tendance baissière des mises en chantier amorcée en 2008 devrait se poursuivre cette année pour totaliser entre 260 et 290 habitations. Certains facteurs continuent de limiter la demande de maisons neuves dans ce segment, dont le principal est le choix grandissant de produits substituts. En outre, le marché de la revente de maisons individuelles est favorable aux acheteurs depuis 2012, et l'offre croissante de maisons existantes continue de présenter diverses occasions d'achat à différents prix. Les maisons jumelées et en rangée neuves et existantes sont aussi des solutions intéressantes qui exercent une pression supplémentaire sur la demande de maisons individuelles neuves, particulièrement en raison du vieillissement de la population et des changements qu'il entraîne dans la composition et le mode de vie des ménages.

En 2016, le nombre de logements collectifs mis en chantier devraient être entre 840 et 910, ce qui représente une baisse par rapport aux 1 062 logements commencés dans ce segment en 2015. À la fin du premier trimestre de 2016, les stocks de logements collectifs achevés et non vendus (jumelés, maisons en rangée et appartements en copropriété) s'élevaient à 119 unités. Au rythme moyen des ventes (écoulements) au cours des 12 derniers mois, l'offre de ces logements représente un peu plus de quatre mois, une augmentation par rapport à la durée observée un an plus tôt, à la fin du premier trimestre de 2015, qui était de trois mois. Il est prévu que les constructeurs réagiront à ce ralentissement du rythme d'écoulement en commençant moins d'ensembles et en orientant les acheteurs vers les stocks existants. De plus, le taux d'inoccupation relativement élevé, à 5,8 %[2], sur le marché locatif traditionnel devrait limiter la construction d'appartements locatifs à court terme, ce qui contribuera aussi au ralentissement des mises en chantier de logements collectifs en 2016.

En 2017, la construction résidentielle devrait se poursuivre à un rythme comparable, les mises en chantier totalisant entre 1 125 et 1 275 logements. Il est prévu que la construction de maisons individuelles demeurera stable, alors que le nombre de logements collectifs commencés augmentera légèrement en raison de l'écoulement des stocks de logements achevés et non vendus, qui stimulera la construction d'ensembles. Bien qu'elle s'annonce modeste, la hausse progressive des taux hypothécaires attendue viendra tempérer quelque peu les effets des gains au chapitre de la population et de l'emploi, de sorte que la demande de logements restera stable sur les marchés du neuf et de l'existant.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

[2] Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2015).

La RMR de Sherbrooke devrait profiter de la stabilité de la croissance démographique et de la formation des ménages[3], ce qui donnera une forte impulsion à la demande locale durant la période visée par les prévisions. Généralement, sur une décennie, l'augmentation du parc résidentiel est proportionnelle à la croissance des ménages; autrement dit, la demande de logements neufs grossit à mesure que des ménages se forment. Selon les estimations, 1 120 ménages ont été formés dans la RMR de Sherbrooke en 2015. La formation des ménages devrait demeurer stable en 2016 et en 2017[4] en raison de la croissance proportionnelle continue de l'emploi et de la population. Toutefois, il est prévu que le vieillissement de la population et le ralentissement de la croissance démographique feront diminuer la demande de logements neufs au cours des prochaines années.

Figure 2

Ventes Centris®, RMR de Sherbrooke

Source : FCIQ par Centris® (P) : Prévision

Le marché de la revente sera favorable aux acheteurs en dépit de l'augmentation des ventes de logements

Dans la région de Sherbrooke, le volume de ventes Centris® devrait représenter entre 1 725 et 1 825 transactions en 2016, une augmentation par rapport aux 1 660 ventes enregistrées en 2015 (figure 2). Cette hausse du niveau d'activité sur le marché de la revente s'explique en partie par la croissance plus vigoureuse de l'emploi dans la région au cours des deux dernières années et en 2016. La faiblesse continue des taux d'intérêt hypothécaires devrait aussi stimuler les ventes, surtout parce que les acheteurs devancent leur achat pour profiter des bas taux offerts, qui pourraient monter durant la période prévisionnelle.

La clémence de l'hiver a incité les acheteurs à entrer plus tôt sur le marché, ce qui a permis de commencer l'année 2016 du bon pied : les ventes Centris® du premier trimestre ont augmenté de 10 % d'une année à l'autre dans la région de Sherbrooke. Des gains ont été réalisés à la fois pour les maisons individuelles, les plex[5] et les appartements en copropriété.

Malgré la progression des ventes, le marché de la revente de Sherbrooke devrait rester favorable aux acheteurs pendant l'horizon prévisionnel en raison des nombreuses habitations disponibles à la vente. Le nombre d'inscriptions devrait demeurer élevé, pour se stabiliser à environ 2 000 unités en 2016. Les nouvelles inscriptions continueront d'augmenter, notamment en raison du nombre élevé de mises en chantier au cours des dernières années, qui a fait grossir l'offre de logements disponibles sur le marché. Même si la reprise des ventes contribuera à un léger resserrement du marché de la revente, la conjoncture favorable aux acheteurs devrait persister dans les segments des maisons individuelles, des plex et des appartements en copropriété.

Le marché acheteur devrait limiter l'augmentation du prix moyen d'un logement donné à un rythme comparable à celui du taux d'inflation. Cependant, le prix moyen sur le marché dans son ensemble est susceptible d'être touché par l'effet produit par la composition des ventes. Ce phénomène a été observé en 2015, où la vente de certaines

---

[3] Selon la définition de Statistique Canada, un ménage est formé d'une personne ou d'un groupe de personnes qui occupent le même logement et qui n'ont pas de domicile ailleurs au Canada ou à l'étranger. Le logement peut être un logement dans un établissement ou un logement privé. Le ménage peut se composer d'un groupe familial (famille de recensement), de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne vivant seule. Les membres du ménage qui sont temporairement absents le jour de référence (résidant temporairement ailleurs) sont considérés comme faisant partie de leur ménage habituel.

[4] Sources : Institut de la statistique du Québec; calculs de la SCHL.

[5] La catégorie des plex comprend les habitations jumelées et en rangée situées dans des immeubles de deux à cinq logements.

maisons individuelles de luxe a fait monter le prix moyen de 10,2 %, à 244 849 $. En comparaison, le prix médian s'est majoré de 1 % durant la même période. Selon les prévisions de la SCHL, le prix de revente moyen en 2016 se situera entre 224 000 $ et 240 000 $, ce qui tient compte de la possibilité de tels effets causés par la composition des ventes (figure 3).

Dans l'ensemble, la conjoncture continuera d'être favorable aux acheteurs dans la RMR de Sherbrooke en 2016 et en 2017, caractérisée par une augmentation des ventes qui entraînera un léger resserrement du marché et par une croissance des prix qui suivra en général le taux d'inflation.

Les taux d'inoccupation des appartements locatifs resteront stables

Le ralentissement prévu de la croissance de l'offre et de la demande d'appartements locatifs dans le RMR de Sherbrooke devrait se produire à un rythme relatif équivalent, d'où la stabilité prévue des taux d'inoccupation et des loyers tout au long de la période visée.

La croissance modérée de l'emploi combinée à la baisse progressive du solde migratoire freineront la demande sur le marché locatif de la RMR de Sherbrooke au cours des prochaines années. Les faibles taux d'intérêt hypothécaires ont aussi permis à une plus grande partie de la population d'accéder à la propriété, ce qui continuera de modérer la demande de logements locatifs. En outre, la diminution attendue à compter de l'automne 2016 du nombre d'inscriptions dans les universités de la région, due à des changements démographiques, nuira à la demande sur le marché locatif[1].

Quant à l'offre, après plusieurs années de forte activité sur le marché locatif primaire en raison des faibles coûts de financement, les constructeurs réagissent maintenant à l'accroissement de l'offre en limitant les nouveaux chantiers. Le nombre de logements locatifs en construction s'élevait à 416 à la fin du premier trimestre de 2016, comparativement à 644 un an plus tôt. Cette baisse fera diminuer le nombre d'appartements neufs mis sur le marché locatif durant l'horizon prévisionnel, ce qui aidera l'offre à suivre une demande au ralenti.

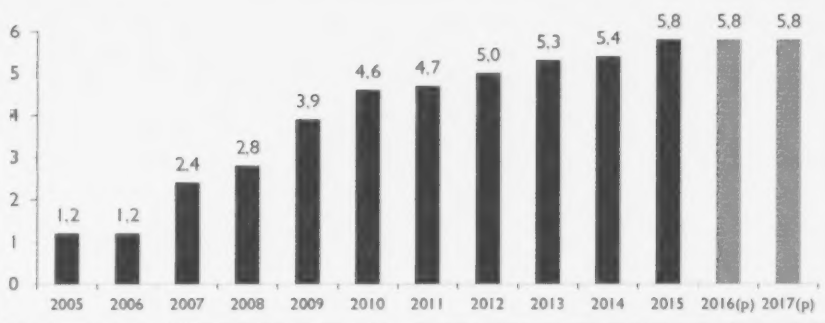
Figure 3

Prix moyen Centris® ($), RMR de Sherbrooke

Source : FCIQ par Centris® (P) : Prévision

Figure 4

Taux d'inoccupation (%) des appartements locatifs RMR de Sherbrooke



Source : SCHL (P) : Prévisions

[1] Selon les prévisions aux fins d'investissement du ministère de l'Éducation, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, la réduction de l'effectif étudiant en équivalence au temps plein pour l'Université de Sherbrooke (campus principal) et l'Université Bishop débutera à la rentrée 2016 et totalisera un peu plus de 200 étudiants; elle s'accentuera en 2017.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs, qui a atteint un sommet en plus de dix ans en 2015 (5,8 %), devrait demeurer à ce niveau en 2016 et en 2017 (figure 4). Étant donné le nombre élevé d'appartements disponibles sur le marché et la concurrence exercée par le marché locatif secondaire (appartements en copropriété offerts à la location, etc.), les propriétaires auront du mal à monter les loyers : la hausse annuelle prévue pour les logements existants[7] est inférieure à 1 %.

Les perspectives économiques soutiennent la demande de logements

Selon les prévisions, l'économie de la région de Sherbrooke croîtra en parallèle avec l'économie provinciale. Après plusieurs années de morosité, la RMR de Sherbrooke a enregistré une forte croissance de l'emploi en 2014 (+4,8 %) et en 2015 (+3,4 %). Ces résultats ont eu une incidence positive sur la demande de logements, surtout parce que la plupart des gains nets étaient attribuables à la création d'emplois à temps plein dans la catégorie des 25 à 44 ans.

En 2016 et en 2017, la conjoncture économique dans la région soutiendra une poursuite de la progression de l'emploi, mais à un rythme plus lent. Le taux de change du dollar canadien devrait continuer d'avantager les exportateurs et ainsi contribuer à la création d'emplois dans les secteurs manufacturier et touristique, mais ces gains seront moins importants qu'au cours des deux dernières années en raison de la croissance économique plus lente que prévu aux États-Unis.

Grâce à la présence de plusieurs grands établissements d'enseignement postsecondaire à Sherbrooke, le secteur de l'éducation constitue une solide source d'emplois et, vu la vaste population étudiante, de locataires. Les programmes de recherche de ces établissements et les entreprises qui y prennent naissance favorisent la création d'emplois spécialisés menant à des innovations, notamment dans les secteurs des sciences de la vie, des technologies de l'information et des communications, et de la fabrication; les compressions budgétaires que subit l'Université de Sherbrooke, le plus important employeur de la région, pourraient cependant limiter la progression des emplois et des revenus dans ce domaine à l'avenir.

Après l'achèvement de plusieurs chantiers majeurs en 2015, les investissements dans les infrastructures commerciales, institutionnelles et routières devraient être maintenus. Cela aura pour effet de conserver dans la région les emplois de qualité créés en 2014 et en 2015 dans le secteur de la construction non résidentielle. Dans l'ensemble, l'emploi total dans la RMR de Sherbrooke devrait progresser de 0,4 % cette année et de 0,8 % l'an prochain.

La croissance démographique continuera d'appuyer la stabilité de la demande d'habitations dans la RMR de Sherbrooke. Selon les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec, la population régionale totale s'accroîtra annuellement d'environ 1 750 personnes (0,8 %) chaque année en 2016 et en 2017, surtout en raison de nouveaux migrants s'établissant dans la région. De 2010 à 2015, le solde migratoire a représenté environ 75 % de la croissance démographique dans la RMR de Sherbrooke, une proportion qui devrait se maintenir pendant la période prévisionnelle.

Malgré qu'une diminution progressive de la migration nette soit prévue au cours des prochaines années, la conjoncture économique et les besoins en main-d'œuvre qualifiée devraient retenir davantage de gens dans la région. Étant donné les problèmes économiques des provinces canadiennes productrices d'énergie, de moins en moins de jeunes travailleurs sherbrookois quittent la région pour trouver un emploi ailleurs. De plus, des efforts sont déployés pour accroître le taux de conservation des immigrants dans la région, l'un des objectifs visés par l'Entente spécifique en matière d'immigration pour la région de l'Estrie 2013-2018[8]. Bien que l'immigration internationale ait davantage contribué au solde migratoire au cours des dernières années, seulement un immigrant sur cinq habite encore dans la région cinq ans après son arrivée[9], un faible taux de conservation comparativement à celui des autres régions du Québec. En outre, la région a accueilli un certain nombre de réfugiés récemment et en recevra d'autres au cours des prochaines années. Il est à noter que Sherbrooke est une des villes québécoises qui accueille le plus grand nombre de réfugiés par rapport au total des immigrants reçus[10], dont la plupart habitent dans un logement locatif

---

[7] En raison de l'effet produit par la composition des ventes, il est possible que la moyenne des loyers du marché soit plus élevée, selon le type et le nombre exact d'unités achevées, étant donné que le loyer des unités neuves est généralement plus élevé.

[8] Entente dévoilée en mars 2014 qui vise à favoriser l'établissement de personnes immigrantes dans la région de l'Estrie.

[9] Selon une étude récente réalisée par un organisme sherbrookois, Actions interculturelles de développement et d'éducation (AIDE), de 2006 à 2010, 5 667 immigrants se sont installés en Estrie. En 2011, plus de 4 400 d'entre eux avaient quitté la région.

[10] Selon les données se trouvant à l'annexe A de l'Entente spécifique sur l'immigration pour la région de l'Estrie 2013-2018, Sherbrooke a accueilli 500 réfugiés en 2012, soit 50 % du nombre total d'immigrants internationaux reçus cette année-là.

et représentent donc une source importante de la demande sur ce marché.

Dans l'ensemble, l'amélioration de la conjoncture économique dans la RMR de Sherbrooke a permis la création d'emplois en 2014 et en 2015, lesquels devraient être maintenus au cours des deux prochaines années. Le contexte économique, la croissance démographique et les flux migratoires continueront de favoriser la stabilité de la demande de logements et l'écoulement des habitations neuves et existantes dans la région.

Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017

Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Toutefois, tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017. Ces prévisions concordent avec les estimations de la Banque du Canada qui prévoient que l'économie se remettra à tourner à plein régime vers la fin de 2017, d'après l'édition d'avril 2016 du *Rapport sur la politique monétaire*.

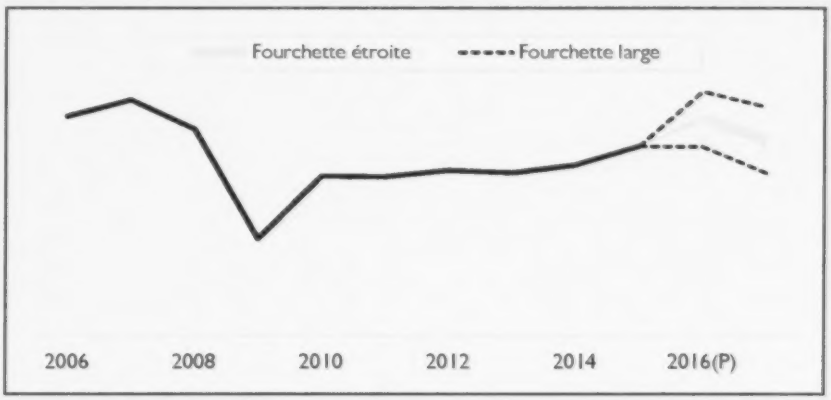
Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter progressivement vers la fin de 2016. Leur augmentation contribuera à la diminution de la demande de logements.
Emploi	En 2016 et en 2017, la conjoncture économique demeurera favorable, ce qui se traduira par des gains d'emplois. La création nette d'emplois devrait ralentir durant l'horizon prévisionnel par rapport aux deux dernières années.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne réelle a augmenté en 2015; cette tendance devrait se poursuivre et permettre de soutenir la demande de logements en 2016 et en 2017.
Population	La croissance démographique et les flux migratoires appuient la demande de logements. À moyen terme, les mises en chantier seront freinées par une baisse des formations nettes de ménages.
Marché de la revente	Même si une hausse des ventes est prévue, les conditions sur le marché de la revente demeureront favorables aux acheteurs sur l'horizon de prévision, ce qui limitera la croissance des prix. Le grand choix de logements sur le marché de la revente aura une incidence sur la demande d'habitations neuves.

Risques associés aux prévisions

- Les ménages canadiens pourraient être vulnérables à des chocs économiques, puisque leur niveau d'endettement est élevé par rapport à leur revenu. Par exemple, si les taux d'intérêt augmentaient de façon marquée ou si la conjoncture devait grandement se détériorer sur le marché du travail, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leurs actifs, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation. Cela pourrait se produire à court terme, mais les effets ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés parce que les prêts hypothécaires à modalités fixes sont répandus.
- Si l'amélioration de l'économie et de l'emploi était plus prononcée dans divers secteurs, le solde migratoire de la RMR de Sherbrooke pourrait dépasser les prévisions et venir renforcer la demande de logements neufs, existants et locatifs.
- Le nombre d'ensembles de logements collectifs dont la construction a été annoncée ou qui font l'objet d'une demande de permis auprès des autorités municipales est inférieur à la prévision relative aux mises en chantier de logements collectifs. Si les promoteurs n'arrivent pas à mettre en branle de nouveaux chantiers ou si la construction non annoncée d'autres ensembles ne se concrétise pas, les mises en chantier de logements collectifs seront inférieures aux prévisions.

- Le scénario de référence (à bande étroite des prévisions) relatif au prix moyen des logements repose sur certaines hypothèses concernant la composition des ventes selon la fourchette de prix. Les ventes d'habitations de luxe haut de gamme ont une influence disproportionnée sur le résultat final et, si les caractéristiques de ces ventes variaient considérablement par rapport aux données historiques, le prix de revente moyen pourrait se situer dans la bande large des prévisions (figure 5).

Figure 5

Source : FCIQ par Centris® (P) : Prévision

Résumé des prévisions RMR de Sherbrooke Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	442	369	305	260	290	275	325
Logements collectifs	1 054	759	1 062	840	910	850	950
Tous types de logements confondus	1 496	1 128	1 367	1 100	1 200	1 125	1 275
Marché de la revente							
Ventes Centris®	1 665	1 650	1 659	1 725	1 825	1 750	1 950
Prix Centris® moyen ($)	229 483	222 204	244 849	224 000	240 000	224 000	248 000
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	5,3	5,4	5,8	5,8	5,8
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	591	604	608	625	635
Indicateurs économiques					
Population	210 102	212 648	214 485	216 261	218 004
Nombre annuel d'emplois	97 200	101 800	105 300	105 700	106 500

FCIQ par Centris®. Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements. Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada. Centris®. SCHL Prévisions(2016-2017).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

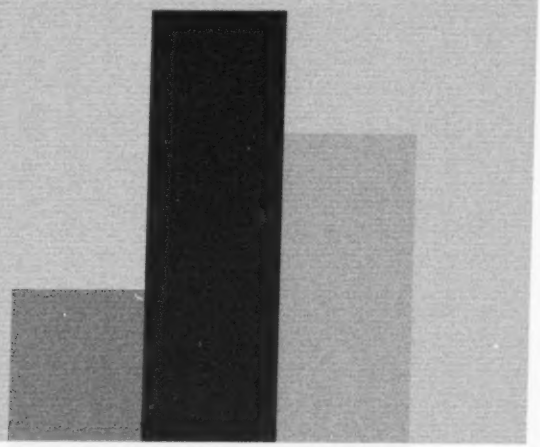
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64297_2016_B01